Espoo

Meripoiju

Asemakaavan muutos

34. kaupunginosa, Espoonlahti
Kortteli 34016 ja katualueet

MUUTETAAN VAHVISTETTUA ASEMAKAAVAA:
Aluenro 412500 Hyväksytty 29.4.2019

Mittakaava 1:1000

Esbo

Havsbojen

Detaljplaneändring

Stadsdel 34, Esboviken
Kvarter 34016 och gatuområden

DEN FASTSTÄLLDA DETALJPLANEN ÄNDRAS:
Områdesnr 412500 Godkänd 29.4.2019

Skala 1:1000

0 50 100 150 m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. (1-8, 10-26 §)

LPA (34014) — Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. (3-4, 9,11, 13-15, 19-26 §)

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

34 — Kaupunginosan numero.

ESP — Kaupunginosan nimi.

34016 — Korttelin numero.

2470 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VII — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

2470 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, jolle arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

+14.0 kap — Kansipihan likimääräinen korkeusasema.

+10.5 — Pysäköintilaitoksen ylimmän pysäköintitason likimääräinen korkeusasema.

aI/ma — Rakennusala, jolle saa rakentaa rakennuksen tai pihakannen alaisen tai maanalaisen pysäköintilaitoksen. Merkinnän roomalainen luku osoittaa päällekkäisten tasojen enimmäismäärän.

vm-1 — Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamon julkisivut tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ympäristöön sovittaen. (3, 11, 14, 25-26 §)

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

ajo-1 — Ajoyhteys AK-korttelialueen läpi LPA-korttelialueelle. Ajoyhteyden yhteyteen saa sijoittaa autopaikkoja. Ajoyhteyden rakenteiden, kaiteiden, opastaulujen ja vastaavien tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuisia, eivätkä ne saa haitata näkyvyyttä.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

p — Pysäköimispaikka.

le — Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.

nä — Näkemäalue, jolla kasvillisuus, aita tai muut rakenteet saavat olla enintään 80 cm korkeita.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1 § Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- asuintilat 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

2 § Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

- 1 pp asuntokerrosalan 30 k-m² kohti, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

LISÄRAKENNUSOIKEUS

3 § Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- maanalaisessa kaavassa määritellyt tilat
- asuntojen ulkopuoliset varastotilat
- asukkaiden yhteistilat, jotka tulee sijoittaa oleskelupihan tasolle, rakennuksen ylimpään kerrokseen tai ylimmän kerroksen yläpuolelle.
- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat
- pysäköintitilat
- talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut kerrosluvun estämättä
- alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat
- asumiselle häiriötä aiheuttamattomia, erillisiä tai asuntoon kytkettyjä työtiloja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittävältä osalta.
- väestönsuojatilat

Nämä tilat työtiloja lukuun ottamatta eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

KAUPUNKIKUVA

4 § Rakentamisen tulee massoittelultaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ja rakentuvan ympäristön kanssa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia ja aikaa kestäviä sekä detaljoinnin viimeisteltyä.

5 § Asuinrakennusten pääasiallinen väritys on valkoinen. Julkisivujen mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää julkisivun jäsentelyn tai materiaalivaihtelun keinoin.

6 § Rakennusten katutason julkisivut tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa. Niiden tulee erottua muista kerroksista aukotuksen ja julkisivun jäsentelyn osalta. Asuinkorttelissa työtilat tulee sijoittaa katu- tai toritason puoleiselle julkisivulle elävöittämään kaupunkikuvaa. Asuntoja ei saa sijoittaa katu- ja toritasolle.

7 § Asuinrakennuksen porrashuoneesta on oltava suora yhteys sekä kadulle tai torille että oleskelupihalle. Yhteyden porrashuoneesta oleskelupihalle tulee olla esteetön. Osasta polkupyörä-, ulkoluväline- ja lastenvaunuvarastoja tulee olla suora yhteys kadulle.

8 § Parvekkeita saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,5 metriä. Parvekkeita saa ulottaa jalankulule ja pyöräilylle varatulle katualueelle ja/tai torialueelle enintään 2,5 metriä. Niiden kantavia rakenteita ei saa sijoittaa katu- ja torialueelle. Alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,2 metriä.

9 § Pysäköintilaitokset tulee sovittaa osaksi rakennettua tai rakentuvaa kokonaisuutta. Pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee olla yhtenäiset, materiaaleiltaan ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoiset sekä antaa pääosiltaan umpinaisen vaikutelman.

10 § Asuinrakennuksista erilliset polkupyöräkatokset ja -varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta. Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.

11 § Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat, muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida osaksi muuta rakennusmassaa tai käsitellä osana rakennuksen arkkitehtuuria. Niiden julkisivujen laatutason tulee vastata rakennuksen julkisivujen laatutasoa.

PIHA- JA YLEISET ALUEET

12 § Piha-alueen ilmeen tulee olla vehreä ja sinne tulee istuttaa erikokoisia puita ja pensaita.

Tukimuurien materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennusten kanssa. Istutusalueet tulee suunnitella yhtenäisinä kokonaisuuksina ja niiden tulee liittyä luontevasti pihatasoon. Yleisten alueiden puoleiset korttelin osat ja tasoerot tulee toteuttaa korkeatasoisesti sekä yleisten alueiden laatutasoa vastaavaksi.

Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, huolto ja pelastustoiminnan vaatimukset sekä lumikuormat. Kansipihojen istutusalueista osa tulee suunnitella hulevesiä viivyttäviksi rakenteiksi. Tekniset laitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

RAKENTAMISEN VAIHEISTUS JA YHTEISJÄRJESTELYT

13 § Mikäli asemakaavan mukainen kokonaisuus rakentuu vaiheittain, tulee mahdolliset väliaikaiset ratkaisut toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvaa eheyttävästi.

14 § Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat saa sijoittaa kiinteistöihin. Tiloihin tulee olla sujuva pääsy yleiseltä alueelta.

15 § Alueen väestösuojatilat voidaan sopimuksin toteuttaa metron maanalaisissa tiloissa.

MELU JA ILMANLAATU

16 § Rakentaminen tulee toteuttaa siten, etteivät valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot ylity rakennusten asuintiloissa ja ulko-oleskelualueilla. Tämä tulee huomioida myös vaiheittain rakennettaessa.

17§ Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai rakenteiden muodostamaan melukatveeseen siten, etteivät valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden ohjearvot ylity.

TUULISUUDEN HUOMIOIMINEN

18 § Tuulisuus tulee huomioida korttelialueiden oleskelualueiden ja sisäänkäyntien suunnittelussa. Mahdollisten tuulensuojarakenteiden tulee olla kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan korkeatasoisia.

HULEVEDET

19 § Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Viherkatto lasketaan läpäiseväksi pinnaksi.

TEKNISET- JA ERITYISMÄÄRÄYKSET, POHJAVEDET JA PERUSTAMINEN

20 § Kaava-alueella sallitaan maalämpö- ja maakylmäjärjestelmien rakentaminen. Järjestelmien rakentamisessa on huomioitava metrotunnelin ja -aseman tarvitsemat työtilat ja suojaetäisyydet.

21 § Alueen pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Maanalaisten tilojen vesitiiviiden rakenteiden yläreunan tulee olla tasossa + 8,0 mpy.

22 § Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

23 § Kaukaloiden, tunneleiden ja vesihuoltolinjojen mahdolliset ponttiseinien ankkurit saa ulottaa tontin puolelle, elleivät tontille tulevat tai sillä sijaitsevat pysyvät tai työnaikaiset rakenteet sitä estä.

24 § Korttelialueelle toteutettavat rakennukset ja rakenteet tulee suunnitella katupenkereeseen rajoittuvilta osin siten, että katupenkereen maanpaine huomioidaan maanpainetta kestävänä seinärakenteena.

MAANALAINEN ASEMAKAAVA JA METRO

25 § Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava, Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, jonka määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Rakennushankkeissa on huomioitava metrotunnelin ja -aseman tarvitsemat tilat ja suojaetäisyydet. Korttelialueella tulee ennen rakentamista selvittää, tarvittaessa laskelmin, rakentamisen ja rakennusten mahdolliset vaikutukset metron rakenteisiin.

26 § Rakennusvaiheen kaikissa töissä tulee huomioida metron tilat ja metroliikenne, eivätkä ne saa aiheuttaa häiriötä metroliikenteelle tai metron rakenteille.

/a	Ksl (Kaavaehdotus)	Hugo Leppäsyrja	
	Nähtävillä MRA 30 §		21.3.-20.4.2022
721/2022	Ksj (OAS)	Torsti Hokkanen	7.3.2022

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus Esbo stadsplaneringscentral	Alue 412502	Pltr.nro 7432	
Asemakaavayksikkö Detaljplaneenheten	Mittakaava 1:1000	Asianumero 721/10.02.03/2022	
Meripoiju Asemakaavan muutos	Piirtäjä SR	Päiväys 8.6.2022	
	Suunnittelija HLe	Arkistotunnus 10 02	

Tasokoordinaattijärjestelmä plankoordinatsystem ETRS-GK25FIN, korkeusjärjestelmä höjdsystem N2000